

**Общество с ограниченной ответственностью
«Гестор»**



Заказчик: Акционерное общество «Уралэлектромедь»

**Проект планировки и проект межевания территории для размещения
линейного объекта «КЛ 110 кВ Сварочная – Электромедь №2 в городе
Верхняя Пышма»**

**ПРОЕКТ
Межевания территории для размещения линейного объекта «КЛ 110 кВ
Сварочная – Электромедь №2 в городе Верхняя Пышма»**

**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Пояснительная записка. Том 3. Шифр 261-03/2019 – ПП.ПМ**

Екатеринбург, 2019

**Проект планировки территории предназначенной для размещения
линейного объекта разработан авторским коллективом в составе:**

Главный инженер проекта

Главный градостроитель проекта

Главный градостроитель проекта



Еремина Е.В.

Симакова О.Л.

Суравикин А.А

Состав документации по планировке территории

№ п\п	Наименование	Масштаб	№ тома	№ листа	Количество листов	Гриф секретности
1	Материалы основной части проекта планировки территории					
	Текстовые материалы проекта планировки территории					
1.1	Проект планировки территории для размещения линейного объекта «КЛ 110 кВ Сварочная – Электромедь №2 в городе Верхняя Пышма». Основная часть. Том 1. 261-03/2019 – ПП.ПМ	-	I	-	13	несекретно
	Графические материалы проекта планировки территории					
1.2	Чертеж красных линий	1:2000	I	1	1	несекретно
1.3	Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта	1:2000	I	2	1	несекретно
2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории					
	Графические материалы проекта планировки территории					
2.1	Проект планировки территории для размещения линейного объекта «КЛ 110 кВ Сварочная – Электромедь №2 в городе Верхняя Пышма». Материалы по обоснованию. Том 2. 261-03/2019 – ПП.ПМ	-	II	-	13	несекретно
2.2	Схема расположения элемента планировочной структуры	1:10000	II	3	1	несекретно
2.3	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	1:2000	II	4	1	несекретно
2.4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000	II	5	1	несекретно
2.5	Схема конструктивных и планировочных решений	1:2000	II	6	1	несекретно
3	Материалы основной части проекта межевания территории					
	Текстовые материалы проекта межевания территории					
3.1	Проект межевания территории для размещения линейного объекта «КЛ 110 кВ Сварочная – Электромедь №2 в городе Верхняя Пышма». Том 3. 261-03/2019 – ПП.ПМ	-	III	-	18	несекретно
	Графические материалы проекта межевания территории					
3.2	Чертеж межевания территории	1:2000	III	7	1	несекретно
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории					
4	Графические материалы проекта межевания территории					
4.1	План фактического использования территории	1:2000	III	8	1	несекретно

Содержание

Введение	5
1. Описание территории проектирования	7
2. Проектное межевание территории	12

Введение

Проект планировки и проект межевания линейного объекта выполнен на основании Градостроительного кодекса РФ.

При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

Конституция Российской Федерации;

Градостроительный кодекс РФ;

Земельный кодекс РФ;

Водный кодекс РФ;

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;

СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы»;

СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;

СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;

СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»;

СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;

СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях»;

СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях»;

СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке

территории, и о внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма;
Генеральный план развития городского округа Верхняя Пышма;

Постановление Администрации городского округа Верхняя Пышма на разработку проекта планировки и проекта межевания территории;

В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500 выполненная в 2019 году специализированной организацией. Качество и объем инженерных изысканий достаточны для разработки проекта планировки и проекта межевания территории;

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК66.

1. Описание территории проектирования

Проектом планировки, в составе которого разработан настоящий проект межевания, предусмотрено строительство кабельной линии электропередачи 110 кВ от ПС Сварочная до ПС Электромедь №2.

Площадь проектируемой территории составляет 14,7 га.

Существующее межевание территории выполнено в соответствии с кадастровым планом территории, выданным Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области в электронном виде №66/ИСХ/19-209286 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209238 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209252 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209249 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209285 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209245 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209240 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209239 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209251 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209250 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209241 от 06.03.2019; №66/ИСХ/19-209248 от 06.03.2019.

Описание существующих участков представлено в таблице 1.

Существующее межевание территории представлено на схеме «План фактического использования территории».

Таблица 1

Экспликация существующих земельных участков

№ участка	Кадастровый номер	Местоположение	Категория земель	Вид использования земельного участка по документу	Площадь 3У, м2	Землепользователь	Вид права
1	66:36:0000000:13117	Свердловская область, г. Верхняя Пышма	Земли населённых пунктов	Охрана природных территорий	497198[247]	Нет данных	Нет данных
2	66:36:0000000:3461	Свердловская область, городской округ Верхняя Пышма	Земли населённых пунктов	Для размещения и эксплуатации опор высоковольтных линий электропередачи	513[16]	ОАО "Межрегиональная распределительная сетевая компания Урала", ИНН:6671163413	Аренда
3	66:36:0000000:3561	Свердловская область, городской округ Верхняя Пышма	Земли населённых пунктов	Для размещения и эксплуатации опор высоковольтных линий электропередачи	56[3]	ОАО "Межрегиональная распределительная сетевая компания Урала", ИНН:6671163413	Аренда
4	66:36:0106009:1	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма	Земли населённых пунктов	Подстанция "Сварочная"	22624[30]	РФ; ПАО "Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы", ИНН:4716016979	Собственность
5	66:36:3002001:391	Свердловская область, г. Верхняя Пышма	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство	977318[8650]	ООО "Группа компаний "Земельный ресурс", ИНН: 9710013603	Собственность

6	66:36:0106008:79	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, возле территории ООО «Уральские локомотивы»	Земли населённых пунктов	Под размещение площадки разворота автотранспорта	5350[26]	ООО "Уральские локомотивы", ИНН: 6606033929;	Собственность
7	66:36:3002001:146 (входит в единое землепользование 66:36:0000000:199)	обл. Свердловская, МО " Верхняя Пышма"	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство	99 078	Нет данных	Нет данных
8	66:36:3002001:245	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, возле территории ООО «Уральские локомотивы»	Земли населённых пунктов	Под внутриплощадочные железнодорожные пути	49313[78]	ООО "Уральские локомотивы", ИНН: 6606033929	Собственность
9	66:36:3002001:230	Свердловская область, ГО Верхняя Пышма, в районе Молебского болота	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство	58301[2113]	АО "Уралэлектромедь", ИНН: 6606003385	Собственность
10	66:36:3002001:212	обл. Свердловская, МО Верхняя Пышма	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство	81669[2501]	АО "Уралэлектромедь", ИНН: 6606003385	Собственность

11	66:36:0106008:12	обл. Свердловская, земельный участок расположен примерно в 350 метрах по направлению на юго-запад от ориентира - дом, расположенного за пределами участка. Адрес ориентира: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, ул. Феофанова, 43, ул. Феофанова, дом 52	Земли населённых пунктов	Под промышленную базу по изготовлению металлоконструкций и
нестандартного оборудования из металла	13264[10]	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный Центр", ИНН: 6670199047	Аренда
12	66:36:3002001:93	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, юго-западнее	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения сельскохозяйственного производства	183594[5]	АО "Уралэлектромедь", ИНН: 6606003385	Собственность
13	66:36:3002001:11	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, ул. Феофанова, дом 43	Земли сельскохозяйственного назначения	Ведение личного подсобного хозяйства	4364	ООО "Кабельный Центр", ИНН: 6670199047	Собственность
14	66:36:0106010:4	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, ул. Феофанова, дом 43	Земли населённых пунктов	Ведение личного подсобного хозяйства	3790	ООО "Кабельный Центр", ИНН: 6670199047	Собственность
15	66:36:3002001:235	Свердловская обл., ГО Верхняя Пышма, в районе Молебского болота	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство	154058[3434]	АО "Уралэлектромедь", ИНН: 6606003385	Собственность
16	66:36:0108001:314	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, пр-кт Успенский, 1	Земли населённых пунктов	Под промышленную площадку	1203347	АО "Уралэлектромедь", ИНН: 6606003385	Собственность

17	66:36:3002001:111	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, ул. Бажова	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Под строительство складской базы	3973[110.31]	АО "Уралэлектромедь", ИНН: 6606003385	Аренда
18	66:36:0000000:238	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма	Земли населённых пунктов	Под тепломагистраль М-1	10404[36]	АО "Екатеринбургская теплосетевая компания", ИНН: 6671019770	Аренда

2. Проектное межевание территории

Проект межевания территории разработан в составе документации по планировке территории. Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение следующих задач:

минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях;

обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него.

обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией;

обеспечение возможности проведения строительства инженерных сетей, составляющих недвижимое имущество, то есть резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий по строительству.

Определение территорий, подлежащих межеванию

Границы территорий определены в соответствии с «Чертежом границ зон планируемого размещения линейного объекта» и с учетом границ ранее образованных земельных участков фактически сложившихся объектов в пределах границ проектирования и на прилегающей территории.

Проектное решение предусматривает образование земельных участков для размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры. Образование новых земельных участков осуществляется посредством выполнения кадастровых работ с соблюдением требований ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Так же проектом межевания предусмотрено образование частей земельных участков для заключения соглашений на использование частей земельных участков, на которых предполагается строительство.

Чертеж межевания территории

Межеванием территории, согласно статье 11.3 ЗК РФ, предусмотрено образование земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена. В результате образуются земельные участки с условными номерами 1 – 3, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – коммунальное обслуживание.

Межеванием территории предусмотрено образование частей земельных участков (иные ограничения/обременения (строительство линейных объектов

инженерной инфраструктуры) для заключения соглашений на использование частей земельных участков, на которых предполагается строительство.

Сведения об образуемых земельных участках представлены таблице 2.

Сведения об образуемых частях земельных участках представлены таблице 3.

Ведомость координат образуемых земельных участков и частей земельных участков представлена в таблице 4.

После окончания строительства сети электроснабжения для ее последующей эксплуатации и ремонта устанавливается зона с особыми условиями использования - охранный зона, которая представляет собой полосу вдоль сети шириной 1 метр в каждую сторону от оси линейного объекта.

Таблица 2

Сведения об образуемых земельных участках

Условный номер ЗУ	Категория ЗУ	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом планировки	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков*	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков ¹	Площадь земельного участка ² , кв. м	Местоположение земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
1	Земли населенных пунктов	Строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание	3.1	143	Свердловская область, город Верхняя Пышма
2	Земли населенных пунктов	Строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание	3.1	330	Свердловская область, город Верхняя Пышма
3	Земли населенных пунктов	Строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание	3.1	144	Свердловская область, город Верхняя Пышма

¹ Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. N 540

² Площадь земельного участка подлежит уточнению при проведении кадастровых работ

Таблица 3

Сведения об образуемых частях земельных участков

Условный номер части земельного участка	Условный номер существующего земельного участка в соответствии с проектом межевания территории	Кадастровый номер существующего земельного участка (квартала)	Характеристика части земельного участка в соответствии с проектом межевания территории	
			назначение	площадь*, кв. м
1.1	1	66:36:0000000:13117	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	496
4.1	4	66:36:0106009:1	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	100
5.1	5	66:36:3002001:391	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	437
7.1	7	66:36:3002001:146	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	2575
7.2			Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	2163
8.1	8	66:36:3002001:245	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	629
9.1	9	66:36:3002001:230	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	551
10.1	10	66:36:3002001:212	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	777
10.2			Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	326
12.1	12	66:36:3002001:93	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	6066
15.1	15	66:36:3002001:235	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	370
16.1	16	66:36:0108001:314	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	1614
16.2			Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	851
18.1	18	66:36:0000000:238	Строительство линейного объекта инженерной инфраструктуры	27

* Площадь части земельного участка будет уточнена в результате проведения кадастровых работ

Таблица 4

Ведомость координат образуемых земельных участков и частей земельных участков (на период строительства)

Образуемый ЗУ 1

№	X	Y
1	404357,56	1530006,53
2	404352,76	1530010,10
3	404334,75	1529982,42
4	404338,68	1529979,69
5	404353,82	1530004,80
1	404357,56	1530006,53

Образуемый ЗУ 2

№	X	Y
1	404390,79	1530048,11
2	404399,51	1530060,80
3	404394,12	1530071,31
4	404372,58	1530085,89
5	404368,89	1530080,82
6	404386,65	1530068,33
7	404391,43	1530059,03
8	404382,73	1530046,54
1	404390,79	1530048,11

Образуемый ЗУ 3

№	X	Y
1	405074,83	1531449,69
2	405078,70	1531461,35
3	405083,81	1531457,77
4	405079,94	1531446,08
1	405074,83	1531449,69
5	405080,12	1531465,62
6	405083,86	1531476,92
7	405088,97	1531473,31
8	405085,23	1531462,04
5	405080,12	1531465,62

Образуемая часть ЗУ 1.1

№	X	Y
1	404337,56	1529970,62
2	404334,62	1529972,97
3	404338,68	1529979,69
4	404334,75	1529982,42
5	404352,76	1530010,10

6	404357,56	1530006,53
7	404364,39	1530009,69
8	404390,79	1530048,11
9	404382,73	1530046,54
10	404362,25	1530017,11
11	404351,94	1530012,31
12	404325,92	1529972,28
13	404334,17	1529965,67
1	404337,56	1529970,62

Образуемая часть ЗУ 4.1

№	X	Y
1	404350,87	1529959,99
2	404337,56	1529970,62
3	404334,17	1529965,67
4	404347,09	1529955,32
1	404350,87	1529959,99

Образуемая часть ЗУ 5.1

№	X	Y
1	404372,58	1530085,89
2	404373,76	1530087,51
3	404407,80	1530133,71
4	404401,79	1530138,21
5	404364,12	1530084,17
6	404368,89	1530080,82
1	404372,58	1530085,89

Образуемая часть ЗУ 7.1

№	X	Y
1	404407,80	1530133,71
2	404413,06	1530140,92
3	404095,65	1530377,59
4	404098,30	1530381,39
5	404093,53	1530385,05
6	404087,60	1530376,51
7	404402,94	1530139,86
8	404401,79	1530138,21
1	404407,80	1530133,71

Образуемая часть ЗУ 7.2

№	X	Y
1	404158,24	1530467,71
2	404162,57	1530473,94
3	404442,26	1530277,33
4	404453,99	1530276,42
5	404444,37	1530283,19
6	404161,08	1530482,32
7	404153,33	1530471,16
1	404158,24	1530467,71

Образуемая часть ЗУ 8.1

№	X	Y
1	404098,30	1530381,39
2	404158,24	1530467,71
3	404153,33	1530471,16
4	404093,53	1530385,05
1	404098,30	1530381,39

Образуемая часть ЗУ 9.1

№	X	Y
1	404453,99	1530276,42
2	404481,45	1530274,30
3	404519,53	1530324,48
4	404514,19	1530327,38
5	404478,65	1530280,53
6	404444,37	1530283,19
1	404453,99	1530276,42

Образуемая часть ЗУ 10.1

№	X	Y
1	404519,53	1530324,48
2	404554,08	1530370,01
3	404603,64	1530370,65
4	404625,98	1530373,53
5	404616,07	1530378,88
6	404598,28	1530376,59
7	404551,07	1530375,98
8	404514,19	1530327,38
1	404519,53	1530324,48

Образуемая часть ЗУ 10.2

№	X	Y
1	404998,07	1531095,32

2	404969,99	1531142,53
3	404967,04	1531135,68
4	404994,46	1531089,62
1	404998,07	1531095,32

Образуемая часть ЗУ 12.1

№	X	Y
1	404625,98	1530373,53
2	404665,19	1530378,58
3	404714,97	1530392,16
4	404844,05	1530448,78
5	405160,14	1530944,69
6	405024,69	1531050,55
7	404998,07	1531095,32
8	404994,46	1531089,62
9	405020,13	1531046,49
10	405150,80	1530944,37
11	405150,00	1530938,50
12	404839,84	1530453,48
13	404713,06	1530397,87
14	404669,39	1530385,75
15	404616,07	1530378,88
1	404625,98	1530373,53

Образуемая часть ЗУ 15.1

№	X	Y
1	404989,48	1531187,92
2	404990,35	1531203,59
3	404982,29	1531185,61
4	404962,98	1531142,51
5	404967,04	1531135,68
6	404969,99	1531142,53
1	404989,48	1531187,92

Образуемая часть ЗУ 16.1

№	X	Y
1	404990,35	1531203,59
2	404995,23	1531241,70
3	405068,21	1531410,69
4	405079,94	1531446,08
5	405074,83	1531449,69
6	405062,61	1531412,84
7	404989,35	1531243,12

8	404982,29	1531185,61
1	404990,35	1531203,59

Образуемая часть ЗУ 16.2

№	X	Y
1	405088,97	1531473,31
2	405095,06	1531491,71
3	405039,47	1531522,67
4	405062,67	1531574,93
5	405054,55	1531579,25
6	405051,50	1531572,76
7	405054,68	1531571,70
8	405032,04	1531519,89
9	405087,85	1531488,94
10	405083,86	1531476,92
1	405088,97	1531473,31

Образуемая часть ЗУ 18.1

№	X	Y
1	405083,81	1531457,77
2	405085,23	1531462,04
3	405080,12	1531465,62
4	405078,70	1531461,35
1	405083,81	1531457,77

